

## **Ejendomsselskabet Møllegårdsvej 1, Osted ApS**

**Møllegårdsvej 1**

**Osted**

**4320 lejre**

**CVR-nr. 36 97 63 49**

**Årsrapport for 2017**

**(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. marts 2018

---

Charlotte Frølund  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Møllegårdsvej 1, Osted ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Osted, den 6. februar 2018

### **Direktion**

Charlotte Frølund

Bettina Gregersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Møllegårdsvej 1, Osted ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Møllegårdsvej 1, Osted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Taastrup, den 6. februar 2018

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Jan Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne6447

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Møllegårdsvej 1, Osted ApS Møllegårdsvej 1 Osted 4320 lejre  CVR-nr.: 36 97 63 49  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 1. januar 2015  Hjemsted: Lejre
<b>Direktion</b>	Charlotte Frølund Bettina Gregersen
<b>Revisor</b>	JH Revision Godkendt Revisionspartnerselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank, Roskilde Afdeling Stændertorvet 5 4000 Roskilde

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 133.795, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 942.826.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Møllegårdsvej 1, Osted ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabsloven er ændret, da det ikke længere er muligt at optage prioritetsgæld til kursværdi i balancen. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Prioritetsgæld er således optaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Selskabet gør i den forbindelse brug af overgangsbestemmelsen der tillader at seneste dagsværdi pr. 31. december 2016 før implementering af ændringsloven anvendes som ny kostpris for finansielle forpligtelser i forbindelse med praksisændringen fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Der er i overensstemmelse med overgangsbestemmelsen ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har forøget egenkapitalen ultimo med kr. 16.252.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter på udlejede lejemål.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>169.545</b>	<b>120</b>
Finansielle indtægter	1	21.154	2
Finansielle omkostninger	2	<u>-21.990</u>	<u>-101</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>168.709</b>	<b>21</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-34.914</u>	<u>-2</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>133.795</u></b>	<b><u>19</u></b>
Overført resultat		<u>133.795</u>	<u>19</u>
		<b><u>133.795</u></b>	<b><u>19</u></b>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>2.200.000</u>	<u>2.200</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.200.000</b></u>	<u><b>2.200</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.200.000</b></u>	<u><b>2.200</b></u>
Selskabsskat		0	19
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.217</u>	<u>8</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.217</b></u>	<u><b>27</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>120.182</b></u>	<u><b>201</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>128.399</b></u>	<u><b>228</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.328.399</b></u></u>	<u><u><b>2.428</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		75.000	75
Overført resultat		867.826	734
<b>Egenkapital</b>	5	<b>942.826</b>	<b>809</b>
Hensættelse til udskudt skat		168.036	165
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>168.036</b>	<b>165</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.005.648	1.086
Deposita		57.000	56
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.062.648</b>	<b>1.142</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	58.816	88
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.463	183
Selskabsskat		5.610	0
Anden gæld		18.000	41
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>154.889</b>	<b>312</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.217.537</b>	<b>1.454</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.328.399</b>	<b>2.428</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	18	0
Kursreguleringer	21.136	2
	<u>21.154</u>	<u>2</u>
	<u><u>21.154</u></u>	<u><u>2</u></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	8
Andre finansielle omkostninger	21.990	72
Kursreguleringer omkostninger	0	21
	<u>21.990</u>	<u>101</u>
	<u><u>21.990</u></u>	<u><u>101</u></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	32.010	13
Årets udskudte skat	2.904	-11
	<u>34.914</u>	<u>2</u>
	<u><u>34.914</u></u>	<u><u>2</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	2.201.660
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2017	2.201.660
Værdireguleringer 1. januar 2017	-1.660
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2017	-1.660
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>2.200.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens normale driftsresultat er kr. 183.400.

Forrentningskravet for ejendommen udgør 8,25%.

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	75.000	734.031	809.031
Årets resultat	0	133.795	133.795
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>75.000</b>	<b>867.826</b>	<b>942.826</b>

Selskabskapitalen består af 75 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.



## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.174	1.064.464	58.816	768.588
Deposita	56	57.000	0	0
	<b>1.230</b>	<b>1.121.464</b>	<b>58.816</b>	<b>768.588</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.064, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.200.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jan Georg Hansen

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-594084164791  
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2018 kl.: 10:29:32  
Underskrevet med NemID

## Hanne Charlotte Frølund

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-176065669221  
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2018 kl.: 22:26:01  
Underskrevet med NemID

## Hanne Charlotte Frølund

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-176065669221  
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2018 kl.: 22:26:01  
Underskrevet med NemID

## Bettina Gregersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-747578071277  
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2018 kl.: 21:44:39  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: c6849f81MWRKN8899841

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).